

CONTART 2016. La Convención de la Edificación  
20 - 22 de abril de 2016; Granada (Spain): Colegio Oficial de Aparejadores y  
Arquitectos Técnicos de Granada. Consejo General de la Arquitectura Técnica  
de España, p.575-584

## UN CAMBIO EN LA TENDENCIA ACTUAL DE MANTENIMIENTO

RUIZ LANTERO, PABLO<sup>1</sup>; CARO GONZÁLEZ, ANA<sup>2</sup>; MORENO FERNÁNDEZ,  
ANTONIO JOSÉ<sup>3</sup>

*1: Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de  
Edificación de Murcia*

*e-mail: pablo.ruiz@coaatmu.es, web: <http://www.coaatmu.es>*

*2: Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de  
Edificación de Murcia*

*e-mail: cargoana@yahoo.es, web: <http://www.coaatmu.es>*

*3: Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de  
Edificación de Murcia*

*e-mail: antojomore@gmail.com, web: <http://www.coaatmu.es>*

**Palabras clave:** mantenimiento; ciudadano; aparejador de cabecera.

## RESUMEN

Es constatable que actualmente existe en España una deficiente gestión en la conservación y mantenimiento de edificios, todo ello a pesar del incremento de la normativa específica, información, medios y profesionales cualificados en la materia. Esta situación se debe a la falta de concienciación por parte de propietarios y usuarios que no son conscientes de la necesidad de un mantenimiento adecuado de sus edificios para que alcancen su vida útil, cumpliendo y mejorando las condiciones en las que fueron diseñados.

Indudablemente, parte de esta situación es responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, así como de las Administraciones, que no han velado suficientemente por explicar y dar a conocer las obligaciones en el mantenimiento de los edificios, así como sus ventajas a todos los propietarios.

Por tanto, hay que encontrar herramientas de información y encuentro que generen un flujo de comunicación eficaz entre usuarios, profesionales y técnicos, buscando concienciar al ciudadano sobre la importancia de un mantenimiento preventivo y de mejora de aspectos como la accesibilidad y la eficiencia energética.

Es fundamental, la figura de un aparejador de cabecera que cubra todas estas lagunas,

- efectuando una evaluación del estado del edificio y programando las actuaciones de carácter preventivo y correctivo;
- informando adecuadamente al usuario;
- y gestionando y coordinando, con el resto de agentes intervinientes, el conjunto de las actuaciones, dejando constancia de éstas en el Libro del Edificio.

Además, a nivel general, resulta necesaria la creación de un canal de información dirigido a usuarios, profesionales y administradores donde se planteen y resuelvan dudas y se intercambie información y experiencias.

Finalmente, será de interés para el ciudadano, e incluso para el resto de agentes, la elaboración de un documento sencillo que recoja la información más importante sobre mantenimiento y conservación.

Como resultado de este análisis:

1. Se presenta a la sociedad la figura del Aparejador de Cabecera, como el técnico mejor cualificado para la gestión del mantenimiento.
2. Se crea la plataforma “Tu Edificio en Forma” como espacio de divulgación en la red sobre todos los temas que afectan al edificio, siendo el punto de encuentro entre los agentes intervinientes.
3. Se edita la Guía de Mantenimiento para Comunidades de Propietarios, que con un lenguaje y estructura sencilla, pone en manos del ciudadano la información sobre las actuaciones a llevar a cabo para un correcto mantenimiento y conservación de sus viviendas y espacios comunes.

## 1. INTRODUCCIÓN

La tendencia actual en materia de conservación y mantenimiento de edificios de viviendas es solucionar los problemas conforme se van presentando, resolviéndolos con mayor o menor eficacia (figura 1) en función de:

1. la repercusión que dicho problema tenga para la comunidad de propietarios;
2. la capacidad económica de ésta;
3. el criterio técnico con el que se lleve a cabo la acción correctiva.



Figura 1. acción “correctiva”. Fuente: imagen tomada por el autor.

Se podría afirmar que en nuestro país y en líneas generales se aplica un mantenimiento correctivo. Esta tendencia obedece a la forma de pensar a corto plazo de la sociedad actual en general y de los agentes intervinientes en el proceso en particular.

Por un lado los propietarios y usuarios creen que un inmueble mantiene íntegras sus prestaciones básicas hasta el fin de su vida útil. Los profesionales y técnicos se han limitado, en su mayoría, a esperar el encargo, realizarlo y marcharse, dejando en manos de la comunidad de propietarios y su administrador la gestión del mantenimiento del edificio. Las administraciones locales, por su parte, han ido decretando las intervenciones cuando éstas se volvían urgentemente necesarias cubriendo así lo establecido en la Ley del Suelo Estatal [1]:

*La Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables.*

Sin embargo, la mayoría de administraciones, fundamentalmente por falta de recursos, no han hecho suficiente para conseguir minimizar este tipo de obras decretadas, ni siquiera, al regular la implantación de un Informe de Inspección Técnica de Edificios con un plazo mínimo obligatorio de elaboración razonable.

## 2. DESARROLLO

El derecho a la propiedad implica un deber de conservación de la misma, como ya se estableció a finales del siglo XIX en el Libro IV, Título I, Artículo 1094 del CÓDIGO CIVIL (Real Orden de 29 de julio de 1889):

*“El obligado a dar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia”.*

Entonces, las condiciones en las que se debía conservar la propiedad eran: el sentido común, experiencia (los conocimientos técnicos) y la organización (el plan de mantenimiento) de un *buen padre de familia* (el técnico). Este deber ha ido matizándose conforme se ha legislado a lo largo del tiempo.

Con la llegada de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal [2], la comunidad de vecinos o propietarios se convierte en el órgano gestor de los asuntos del edificio, definiendo la Ley sus derechos y obligaciones así como los de los cargos que la componen: presidente, secretario y administrador.

La Ley del Suelo, cuya última actualización es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, define y establece el alcance del derecho de propiedad: conservar los inmuebles en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles hasta donde alcance el deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, pasando a ser asumidas por Administración; y añade: *las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación*. El mantenimiento, pues, no puede ni debe limitarse a conservar el edificio en las condiciones preexistentes.

La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación [3], en su artículo 16 define las obligaciones de los propietarios y usuarios de los edificios, haciendo referencia a la creación y uso del Libro del Edificio.

El Código Técnico de la Edificación [4] profundiza en la metodología de mantenimiento y las obligaciones de los distintos agentes que intervienen en dicha labor, estableciendo el plan de mantenimiento, contenido en el Libro del Edificio, como documento de referencia para su gestión.

EL R.D. 235/2013 que regula la Certificación Energética de Edificios [5] y la reciente Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas [6], establecen a nivel estatal el método de valoración del estado de conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética de un edificio a través del Informe de Evaluación de los Edificios (en adelante IEE), antigua Inspección Técnica de Edificios, que algunas corporaciones locales ya vienen aplicando desde finales de los noventa, como es el caso del Ayuntamiento de Madrid.

Finalmente, en paralelo o como consecuencia de la normativa estatal, cada administración autonómica o local, en virtud de sus competencias, ha ido decretando u ordenando las acciones encaminadas al desarrollo o aplicación de toda la normativa descrita.

Es innegable que existe legislación suficiente a nivel nacional en materia de mantenimiento y conservación de la edificación. Sin embargo, quedan pendientes algunos puntos:

- Una regulación estatal del Libro del Edificio, para los de nueva construcción y los existentes.
- Acortar los plazos para la obligatoriedad del IEE.
- Simplificar, en la medida de lo posible, los trámites para la solicitud de ayudas a la Administración.

Al margen de los puntos anteriormente descritos, la legislación en materia de conservación y mantenimiento obliga a los propietarios y usuarios de viviendas a conocer, no sólo que tienen el deber de conservarlas, sino cuál debe ser el procedimiento correcto para su gestión.

En la actualidad, la sociedad ve como algo normal la contratación, por parte de una comunidad de propietarios, de un administrador de fincas que lleve a cabo las funciones propias del cargo de administrador definido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Aunque estas funciones incluyen: *“Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios”* o *“Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes”*, sus competencias, por un lado, y el hecho de tener que atender otras obligaciones por otro, no le permiten en la actualidad, gestionar de manera eficaz la conservación y mantenimiento de un edificio. Esto se debe a la cada vez más compleja normativa en materia de edificación y a la reciente consideración de las mejoras tecnológicas, en materia de accesibilidad y de eficiencia energética, como parte implícita del deber de conservación.

Si en su momento el cargo de administrador de una comunidad de propietarios lo fue adquiriendo un profesional externo a la comunidad, la gestión del mantenimiento debiera delegarse, por esa misma razón, en otro profesional debidamente formado para tal cometido, como es el aparejador o arquitecto técnico. Los colegios profesionales de administradores de fincas son conscientes de ello y esto queda palpable en la estrecha colaboración que viene realizándose entre éstos y los de aparejadores.

Sin embargo, es el ciudadano, propietario y/o usuario de una vivienda, el que tiene que concienciarse de que para mantener en perfecto estado de “salud” el edificio, no basta con repararlo en el momento que surge un cuadro patológico, sino que es necesaria una gestión de mantenimiento de carácter preventivo que, a su vez, trate de mejorar las prestaciones del inmueble. Con la normativa actual, el mantenimiento correctivo no cumple completamente con el deber legal de conservación, sino que hay que tender a un mantenimiento de carácter preventivo.

Es necesario, por tanto, hacer entender al ciudadano los motivos por los que las reparaciones no constituyen un mantenimiento completo. Estos motivos legales y técnicos emplean un lenguaje que, sin una debida “traducción” no cambiarán el paradigma sobre mantenimiento de las comunidades de vecinos; la idea de una gestión exclusiva del mantenimiento por parte del administrador forma también parte de este paradigma.

Una de las claves para que los ciudadanos tomen conciencia real de la necesidad del mantenimiento preventivo de sus inmuebles es la creación de herramientas de información que expliquen lo que sabemos, técnicos y profesionales, de forma clara y concisa.

Una posibilidad es la mejora de los portales web en materia de mantenimiento de edificios, haciéndolos rápida y fácilmente accesibles y estructurándolos de manera clara en tres apartados:

- Noticias e información en forma de artículos breves de no más de 200 ó 300 palabras sobre aspectos clave como:
  - conservación y mantenimiento en general;
  - ahorro y eficiencia energética;
  - y trámites, ayudas y subvenciones.
- Posibilitando el debate a través de comentarios sobre el artículo.
- Consultas directas en la web a un técnico especialista sobre cuestiones concretas, con la publicación de las respuestas en un plazo razonable.
- Acceso a los técnicos según su área geográfica.

Como apoyo a esta información interactiva, se crearía un apartado con archivos descargables que contuviese el trabajo de profesionales y técnicos del sector en forma de guías sobre diversos aspectos en materia de mantenimiento.

Varios son los colectivos, entidades, administraciones locales y autonómicas que, en virtud de ello han elaborado guías de mantenimiento y conservación de la edificación, así como, otros manuales relacionados con la materia. La mayoría, si bien disponen de una completísima información, siguen siendo, en opinión de los autores del presente comunicado, demasiado extensas como para atraer la atención real del ciudadano [7] [8] [9].

Además, para reforzar la canalización hacia el ciudadano de toda esta información, es fundamental la colaboración de los administradores de fincas, difundiéndola en las juntas vecinales en la medida de lo posible.

Si gracias a una buena transferencia de información, los miembros de una comunidad de propietarios llegan a comprender el por qué es fundamental que el mantenimiento sea preventivo, entenderán también que ese mantenimiento no termina en la conservación de la envolvente y las instalaciones de su edificio sino en la mejora de otros aspectos como son la eficiencia energética y la accesibilidad, comprendiendo finalmente que el IEE no es un trámite más, sino un reflejo de la situación en la que se encuentra el inmueble a partir del cual iniciar un trabajo de mejora de sus prestaciones.

Sólo así, se podrá crear en el seno de la comunidad de propietarios una necesidad real de planificar la conservación y mantenimiento de su edificio y, por tanto, de contar con un profesional, el aparejador, que en la misma línea que un médico de cabecera y en estrecha colaboración con el administrador de fincas, se encargue de “atender” al edificio durante su vida útil. En definitiva, actuar como ese “buen padre de familia”, madre o tutor que protegerá a los suyos, anticipándose en la medida de lo posible a los problemas y resolviendo con diligencia los que no hubieran podido evitarse.

Así, la gestión de un aparejador de cabecera podría resumirse en los seis puntos siguientes:

1. Efectuar una evaluación del estado del edificio en la primera toma de contacto, emitiendo un informe que sirva de punto de partida para evaluar su estado conservación. Es deseable que este informe sea directamente el regulado por la Ley de Rehabilitación, Renovación y Regeneración Urbana, con las particularidades que cada Administración Local y Autonómica establezcan.
2. En esa primera toma de contacto, revisaría el contenido del Libro del Edificio, actualizándolo y “reactivando” la realización de las actividades programadas en el Programa de Uso y Mantenimiento, incluidas las visitas de inspección a realizar

por él. En caso de no existir el Libro del Edificio, se encargaría de elaborar uno nuevo conforme a la normativa autonómica correspondiente.

3. Tanto las conclusiones de una primera toma de contacto como las de las sucesivas inspecciones programadas, se expondrían en la junta vecinal correspondiente, informando de las posibles actuaciones en su caso y resolviendo las dudas de los propietarios.
4. Elaborar o hacer que se elabore la documentación técnica necesaria para la tramitación de las licencias o permisos para la ejecución de los trabajos. La comunidad de propietarios contará con la ventaja de unos honorarios asequibles en las intervenciones del aparejador o arquitecto técnico que fuesen necesarias, en virtud de sus atribuciones legales.
5. Coordinar con el resto de agentes intervinientes, el conjunto de las actuaciones, dejando constancia de éstas en el Libro del Edificio, una vez llevadas a cabo.
6. Finalmente, asesorar a la comunidad de propietarios en todas las cuestiones que atañen a sus viviendas.

### 3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Como resultado de este análisis, la red profesional ACTIVATIE [10] integrada por los colegios oficiales de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación de Albacete, Alicante, Badajoz, Cantabria, Cuenca, Córdoba, Granada, Murcia, Salamanca y Valencia, han respaldado la creación de la web TU EDIFICIO EN FORMA [11] cuyo principal objetivo es poner en manos del ciudadano y de otros profesionales el conocimiento y experiencia de los aparejadores en el sector de la edificación aplicada al mantenimiento de sus viviendas, ofreciendo:

- Noticias e información sobre aspectos relacionados con el mantenimiento, conservación, ahorro y eficiencia energética, ayudas y subvenciones.
- Directorio de profesionales donde poder localizar un técnico según la provincia, localidad y especialidad deseada.
- Un apartado de consultas, donde se podrán plantear cuestiones, que serán respondidas en la propia web por técnicos especialistas en la materia.

Todo ello organizado en un portal sencillo y de fácil acceso.





Figura 2. Portal web “TU EDIFICIO EN FORMA”. Fuente: [http://www.tuedificioenforma.es/index\\_mapa.php](http://www.tuedificioenforma.es/index_mapa.php)

Es el aparejador, arquitecto técnico o ingeniero de edificación, el técnico cuya formación y experiencia mejor puede adaptarse a los requisitos que debe reunir un técnico de cabecera contratado por la comunidad de propietarios para gestionar el mantenimiento de su edificio. El Aparejador de Cabecera, por tanto, no puede entenderse como un actor más que ofrece determinados servicios puntuales, sino como una necesidad real de la sociedad cuya labor, resumida en los 6 puntos anteriormente descritos (Figura 3), cubra las lagunas que deja la tendencia actual en materia de mantenimiento de comunidades de propietarios.



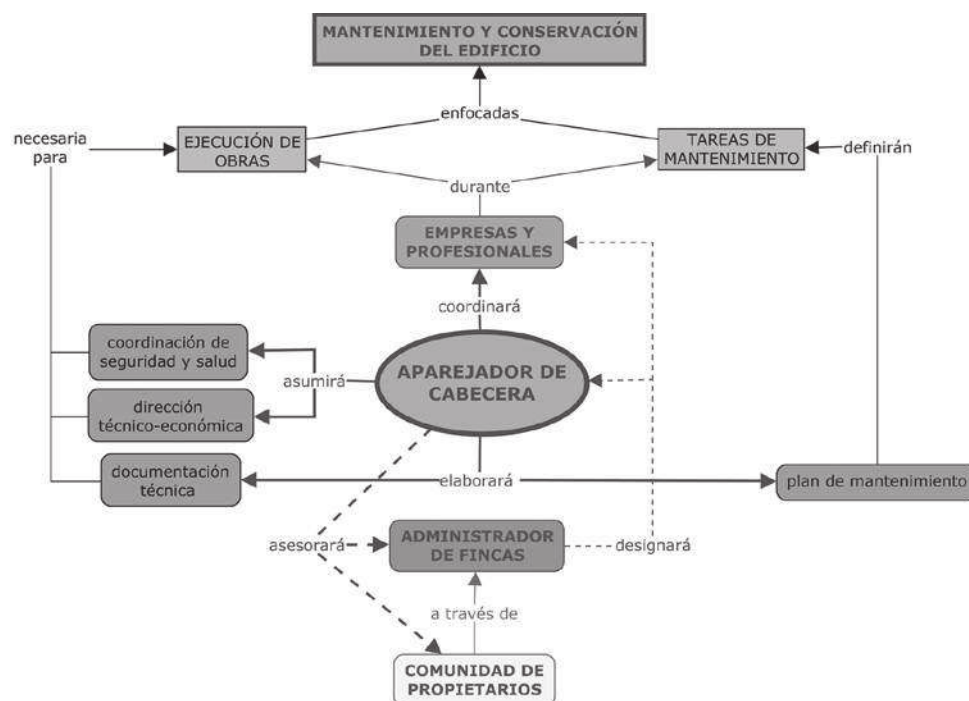


Figura 3. Mapa conceptual de la intervención del aparejador de cabecera en la gestión de mantenimiento y conservación de edificios. Fuente: elaboración propia.

Finalmente, el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia, ha editado una guía de mantenimiento para comunidades de propietarios [12], fruto del trabajo de varios compañeros colegiados, cuyos objetivos principales han sido:

- Informar a propietarios y usuarios, con un lenguaje sencillo, de la importancia de mantener un edificio “en forma” y cómo conseguirlo.
- Informar, mediante sencillas fichas de mantenimiento, de las inspecciones y actuaciones, obligatorias y recomendables, a realizar para prevenir y mejorar la salud del inmueble.
- Dar a conocer la figura ya descrita del Aparejador de Cabecera.

#### 4. CONCLUSIONES

Si la tendencia de la Administración en materia de vivienda a partir del último Plan Estatal se ha reconducido al fomento del alquiler y la conservación del parque inmobiliario existente, los aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación, tenemos la oportunidad y, al mismo tiempo, la responsabilidad de convertirnos, en estrecha colaboración con otros agentes, en el principal motor que de verdad impulse este proceso; comenzando por transmitir de forma clara la información al ciudadano, que es el agente sobre el que recae la responsabilidad de mantener su vivienda en las

condiciones de seguridad, estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y ornato; y terminando por tomar las riendas de la gestión del mantenimiento, coordinando a todos los agentes intervinientes.

## 5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] Boletín Oficial del Estado A-2015-11723, Ministerio de Fomento. Gobierno de España. (ed.). «Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana». Accedido el 20 de noviembre de 2015 desde <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723.pdf>
- [2] Boletín Oficial del Estado A-1960-10906, Ministerio de la Presidencia. Gobierno de España. (ed.). «Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y modificaciones». Accedido el 21 de octubre de 2015 desde <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>.
- [3] Boletín Oficial del Estado A-1999-21567, Jefatura del Estado. (ed.). «Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación». Accedido el 20 de noviembre de 2015 desde <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>.
- [4] Boletín Oficial del Estado, A-2006-11819, Ministerio de Vivienda. Gobierno de España. (ed.). «REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.». Accedido el 20 de noviembre de 2015 desde <http://www.codigotecnico.org/images/stories/pdf/realDecreto/RD3142006.pdf>.
- [5] Boletín Oficial del Estado A-2013-3904, Ministerio de la Presidencia. Gobierno de España. (ed.). «Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios». Accedido el 20 de noviembre de 2015 desde <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-3904>.
- [6] Boletín Oficial del Estado A-2013-6938, Jefatura del Estado. (ed.). «Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas». Accedido el 20 de noviembre de 2015 desde [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-6938](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-6938).
- [7] Varios Autores, Dirección General de Arquitectura y Vivienda (2009). *Manual general para uso, mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas* (3rd ed.). Junta de Andalucía. Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
- [8] MANUAL DE MANTENIMIENTO, Consejería de Vivienda del Gobierno de la Rioja y Colegio de Aparejadores La Rioja, Julio de 2008 Accedido el 12 de octubre de 2015 desde [http://www.coatr.es/v\\_mante/mantenimiento.asp](http://www.coatr.es/v_mante/mantenimiento.asp)
- [9] EL MANTENIMENT INTEGRAL DELS EDIFICIS D'HABITATGES. Guia pràctica i consells per a l'estalvi. Ajuntament de Barcelona, 2012.
- [10] © ACTIVATIE. Accedido el 12 de octubre de 2015 desde <http://www.activatie.org/web/index.php>
- [11] © Tu Edificio en Forma. Accedido el 12 de octubre de 2015 desde [http://www.tuedificioen-forma.es/index\\_mapa.php](http://www.tuedificioen-forma.es/index_mapa.php)
- [12] Antonio José Moreno Fernández, Pablo Ruiz Lantero, Ana Caro González, Eduardo Martínez Pérez (marzo 2015), GUÍA DE MANTENIMIENTO, TU EDIFICIO EN FORMA (1ª ed). Murcia.